

A jognyilatkozat megküldésére nyitva álló határidő

- első napja: 2026.10.10.

- utolsó napja: 2026.11.09.

(a határidő jogvesztő)

Lévytel napja: 2026.11.10.

/ elektronikus közzététel megtörtént.

Időszám: 19.11.11/2026

Aláírás: [Signature]

Dr. Fodor Enikő

egyéni ügyvéd

2026.11.09

Eladó:

2026. OKT 05.

Termőföld adásvételi szerződés

amely létrejött egyrészről:

- **Bodzási Judit Katalin** (születési családi és utóneve: **Bodzási Judit Katalin**, születési helye és ideje:)

anyja neve: személyi azonosítója: , adóazonosító jele: személyazonosító

igazolvány száma:) 7039 Németkér Kassai utca 17. szám alatti lakos, magyar állampolgár, **mint tulajdonjog eladó**

- **Bodzási Beáta** (születési családi és utóneve: **Bodzási Beáta**, születési helye és ideje: , anyja neve:

személyi azonosítója: adóazonosító jele: személyazonosító igazolvány

száma:) 7100. Szekszárd, Körösi Csoma Sándor utca 11/A. szám 4. emelet 19. ajtó alatti lakos, magyar állampolgár,

mint tulajdonjog eladó

(továbbiakban: **Eladók**), másrészt:

- **Pálesz Judit** (születési családi és utóneve: **Pálesz Judit**, születési helye és ideje: , anyja neve:

személyi azonosítója: adóazonosító jele: személyazonosító igazolvány

száma:) 2454 Ivácsa, Határ utca 47., szám alatti lakos, **mint tulajdonjog vevő**,

(továbbiakban: **Vevő**), mindösszesen: Felek vagy Szerződő Felek között az alulírott helyen és napon a következők szerint:

1. Szerződő Felek nyilatkozata és a bemutatott INYER/TULLAP/20260928/7335 megrendelés számú E-hiteles tulajdoni lap - teljes másolat – szerint II/4. sorszám alatt Bodzási Beáta eladó 1/2 tulajdonát képezi és a II/5. sorszám alatt Bodzási Judit Katalin eladó 1/2 tulajdonát képezi a Szekszárd, zártkert, 7076/3 helyrajzi számú, „a” alrészletben 5. minőségi osztályba tartozó, 415 négyzetméter területű és 0,72 AK értékű „szántó/gazdasági épület” művelési ágban nyilvántartott ingatlan és a „b” alrészletben 4. minőségi osztályba tartozó, 1119 négyzetméter területű és 8,94 AK értékű „Szőlő” művelési ágban nyilvántartott ingatlan, összesen 1534 m² területű, összesen 9,66 AK értékű ingatlan, amely természetben a 7100 Szekszárd, Árnyék dűlő 101. szám alatt található.

1.1 Az ingatlan tulajdoni lapján III/1. sorszám alatt vezetékgig bejegyzés szerepel 11 m2-re az EON DÉL-DUNÁNTÚLI ÁRAMHÁLOZAT ZRT. jogosultja javára.

1.2 Az ingatlan tulajdoni lapján III/2. sorszám alatt vezetékgig bejegyzés szerepel 9 m2-re az EON DÉL-DUNÁNTÚLI ÁRAMHÁLOZAT ZRT. jogosultja javára. Az Eladók szavatolnak azért, hogy a fenti ingatlan – a fent megjelölt vezetékgig kivételével – per-, teher- és igénymentes, továbbá kijelentik, hogy semmilyen közüzemi díj tartozás nem terheli.

Eladók kijelentik, hogy a tulajdoni lap adataihoz képest a szerződés aláírásáig változás nincs. Eladók kijelentik, hogy a tulajdoni lapon elintézetlen széljegy nincs. Eladók nyilatkoznak arról, hogy a tulajdoni lap a tényleges és valós tulajdoni viszonyokat tartalmazza. Eladók kijelentik, hogy ingatlan-nyilvántartáson kívül harmadik személynek az ingatlanra tulajdoni, vagyontközösségi vagy egyéb más igénye nem áll fenn. A szomszédokkal a telekhatárt érintő vita vagy egyéb más vitatott, függő kérdés nincs. Eladók kijelentik, hogy az ingatlan minden lényeges tulajdonságát a Vevő elé tárták, semmi olyan körülményt, amely az ingatlan használhatóságát, értékét befolyásolná el nem hallgattak. Eladók kijelentik, hogy az ingatlan rejtett hibában nem szenved, azért szavatol. Vevő az ingatlant kellő körültekintéssel megtekintette, annak használhatósági jellemzőivel tisztában van. Az esetleges hibás teljesítésre, és a kellékszavatossági igényekre a Polgári Törvénykönyv idevonatkozó szakaszai az irányadók, amelyekről az okiratot szerkesztő ügyvédől a Szerződő Felek tájékoztatást kaptak. A tulajdonjog átruházása és a birtokátruházás akadályba nem ütközik. Az ingatlan cég vagy egyéb más jogi személy, szervezet székhelyétől, telephelyétől, fióktelephelyétől nem szolgál. A mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény (földforgalmi törvény) 15/A. §-ára is figyelemmel Eladók kijelentik, hogy az ingatlant érintően hatályos, vagy még hatályba nem lépett földhasználati szerződést nem kötött és arról sincs tudomásuk, hogy más személy illet kötött volna. A földterületet többtelehasználati megállapodás sem érinti.

[1]

Az ügyvédi tevékenységről szóló 2017. évi LXXVIII. törvény 43. § (4) bekezdése alapján a felek minden oldalon levő kézjegye mellőzhető, ha a papíralapú okirat lapjait az ellenjegyző ügyvéd úgy fűzi össze, hogy az az okirat sérelme nélkül ne legyen megbontható.





Dr. Fodor Enikő

egyéni ügyvéd

2. Vevő az ingatlan aranykorona értékére és minőségi osztályára figyelemmel a vételárat arányosnak tartja. Mindezek alapján állapodtak meg a Szerződő Felek a jelen adásvételi szerződés megkötésében az alábbiak szerint:

2.1. Fent nevezett Eladók ezennel eladják a fent nevezett vevőnek a 7100 Szekszárd, Árnýék dűlő 101. szám alatti, zártkert, 7076/3 helyrajzi számú, „a” alrészletben Szántó / gazdasági épület (5. minőségi osztály, 415 m², 0,72 AK), „b” alrészletben Szőlő (4. minőségi osztály, 1119 m², 8,94 AK) megnevezésű, összesen 1534 m² területű, összesen 9,66 AK értékű ingatlan 1/2-1/2 tulajdoni hányadukat a megtekintett jelen állapotában, per-, teher- és igénymentesen, a kölcsönösen kialakított, 4.000.000,- Forint, azaz négymillió Forint vételárért.

2.2. Fent nevezett Vevő a fent nevezett Eladóktól 7100 Szekszárd, Árnýék dűlő 101. szám alatti, zártkert, 7076/3 helyrajzi számú, „a” alrészletben Szántó / gazdasági épület (5. minőségi osztály, 415 m², 0,72 AK), „b” alrészletben Szőlő (4. minőségi osztály, 1119 m², 8,94 AK) megnevezésű, összesen 1534 m² területű, összesen 9,66 AK értékű ingatlan kizárólagos tulajdonát a megtekintett jelen állapotában, per-, teher- és igénymentesen, a kölcsönösen kialakított, 4.000.000,- Forint, azaz négymillió Forint vételárért megveszi, akként, hogy vevő lesz az ingatlan kizárólagos tulajdonosa.

Szerződő Felek kifejezetten rögzítik, hogy az ingatlanon található szőlő művelési ágú területre külön vételárat nem határoznak meg, tekintettel arra, hogy annak kiterjedése nem haladja meg az 1500 m², így annak értéke a földterület fent megjelölt vételárának részét képezi, azaz a vételáron belül a gazdasági épület értéke 2.500.000,- Forintban, azaz kettőmillió-ötszázezer Forintban, míg a földterületé és a szőlőé 1.500.000,- Ft, azaz egymillió-ötszázezer Forint.

3. Vevő a szerződésbeli ingatlanon adásvétel jogcímén per-, teher- és igénymentes tulajdonjogot szerez, a vevő per-, teher- és igénymentes tulajdonjog szerzéséért az Eladók jogszatossági felelősséggel tartoznak.

4. Vevő a fenti vételár megfizetésére az alábbiak szerint vállal kötelezettséget, amelyben a Szerződő Felek megállapodnak:

Vevő kötelezettséget vállal arra, hogy a teljes vételárat a mezőgazdasági szakigazgatási szerv jóváhagyását követően haladéktalanul banki átutalással megfizet összesen 4.000.000,-Forintot azaz négymillió Forintot akként, hogy 2.000.000,- Forintot azaz kettőmillió Forintot Bodzási Judit Katalin néven nyilvántartott a K&H Bank Zrt.-nél vezetett

számú bankszámlára és 2.000.000,-Forintot azaz kettőmillió Forintot Bodzási Beáta néven nyilvántartott és a CIB Bank Zrt.-nél vezetett számú bankszámlára elutalja.

Eladók kijelentik, hogy a fenti bankszámlára történő teljesítést a saját kezükhöz történő joghatályos teljesítésnek ismerik el. Az utalás akkor tekintendő teljesítettnek, amikor az a megadott bankszámlán jóváírásra került.

5. Az Eladók a jelen adásvételi szerződés aláírásával feltétlen és visszavonhatatlan kötelezettséget vállalnak arra, hogy az 1. pontban körülírt a Szekszárd, zártkert, 7076/3 helyrajzi számú, „a” alrészletben 5. minőségi osztályba tartozó, 415 négyzetméter területű és 0,72 AK értékű „szántó/gazdasági épület” művelési ágban nyilvántartott ingatlan és a „b” alrészletben 4. minőségi osztályba tartozó, 1119 négyzetméter területű és 8,94 AK értékű „Szőlő” művelési ágban nyilvántartott ingatlan, összesen 1534 m² területű, összesen 9,66 AK értékű ingatlan amely természetben a 7100 Szekszárd, Árnýék dűlő 101. szám alatti ingatlanra vonatkozóan, a Vevő kizárólagos (1/1 tulajdoni hányad arányú) tulajdonjogának bejegyzéséhez a hozzájáruló nyilatkozataikat későbbi időpontban, az okirat ingatlanügyi hatósági (földhivatali) benyújtásától számított legfeljebb hat hónapos határidő elteltéig (ezen időtartamon belül pedig a teljes vételár kifizetésekor) feltétel nélkül és visszavonhatatlanul megadják. Eladók a fenti nyilatkozataikra is tekintettel kérik az eljáró illetékes Földhivatali Osztályt, hogy a Ptk. 6:216.§ (1)-(3) bekezdésére figyelemmel, az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. törvény (a továbbiakban: Inytv.) 48. § (1) bekezdés a) pontja alapján és az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. törvény végrehajtásáról szóló 179/2023. (V.15) kormányrendelet 45.§-ában foglaltak alapján az ingatlan tulajdoni lapjára a tulajdonjog - fenntartásához kapcsolódó vevői jogot jegyezzen be és az eljárást függessze fel a tulajdonjog bejegyzése iránti kérelem elbírálásáig, de legfeljebb a tulajdonjog - fenntartásához kapcsolódó vevői jog bejegyzése iránti kérelem ingatlanügyi hatósági benyújtásától számított hat hónapig.

[2]

Az ügyvédi tevékenységről szóló 2017. évi LXXVIII. törvény 43. § (4) bekezdése alapján a felek minden oldalon levő kézjegye mellőzhető, ha a papíralapú okirat lapjait az ellenjegyző ügyvéd úgy fűzi össze, hogy az az okirat sérelme nélkül ne legyen megbontható.





Dr. Fodor Enikő

egyéni ügyvéd

Felek tudomásul veszik, hogy jelen szerződés földhivatali benyújtásától számított 6 hónapos határidőt követően a széljegyen lévő tulajdonjog bejegyzés iránti kérelmet az illetékes földhivatali osztály határozatával elutasítja, amennyiben ezen időtartam alatt a bejegyzési engedély nem kerül benyújtásra. Eladók kötelezettséget vállalnak arra, hogy az okiratszerkesztő és ellenjegyző ügyvéd drfodoreniko90@gmail.com címére a teljes vételár bankszáján történő jóváírását követő haladéktalanul értesítést küld a vételár hiánytalan kifizetéséről. Az eladói értesítés elmaradása esetén a Vevő is jogosult a teljes vételár megfizetését hitelt érdemlően igazolni az eljáró ügyvéd felé. Eladók kötelezettséget vállalnak arra, hogy az adásvételi szerződés aláírásával egyidejűleg aláírja a Vevő tulajdonjogának bejegyzéséhez szükséges Tulajdonjog Bejegyzési Engedélyt, amit az okiratszerkesztő ügyvédnél ingatlan-nyilvántartási bejegyzésre alkalmas formában, 4 példányban letétbe helyez azzal, hogy azt a letétkezelő ügyvéd a vételár hiánytalan kifizetésének hitelt érdemlő igazolását követően haladéktalanul köteles a földhivatalhoz a vevő tulajdonjogának bejegyzése érdekében benyújtani. Egyebekben a letétre az Eladók által megkötött letéti megállapodás az irányadó.

6. Eladók szavatolnak azért, hogy a birtokátruházásnak akadálya nincs. A szerződésbeli ingatlan birtokátruházása a termőföld adásvételével kapcsolatos hatósági eljárás befejezését követően nyomban, a teljes vételár kifizetésével egyidejűleg megvalósul. A birtokbaadás/birtokátruházás az ingatlan megtekintett jelen állapotában, törvényes és természetes tartozékaival együtt történik, úgy és olyan állapotban, ahogy az jelenleg van. Vevő a birtokbaadástól húzza az ingatlan minden hasznát, attól kezdve viseli valamennyi terhet és a kárveszélyt.

7. A szerződéskötés költségeit, az ügyvédi munkadíjat, továbbá a földhivatali eljárási díjat a Vevő fizeti meg.

8. Az Eladók és a Vevő kijelentik, hogy nagykorú magyar állampolgárok, jog-nyilatkozattételi képességükben korlátozás alatt nem állnak.

9. Vevő büntetőjogi felelőssége tudatában kijelenti, hogy

- a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény (továbbiakban földforgalmi törvény) 10. § (1) bekezdése értelmében a szerződés tárgyát képező, **termőföldnek minősülő ingatlan tulajdonjogának megszerzésére jogosult,**
- a földforgalmi törvény 10. § (2) bekezdésére figyelemmel **földművesnek nem minősülő belföldi személy,** aki föld tulajdonjogával ugyan rendelkezik, de a földterületek nagysága a jelen szerződéssel érintett földterülettel együttesen sem haladja meg az 1 hektárt,

- a földforgalmi törvény 13. § (1) bekezdése alapján vállalja, hogy a **termőföld használatát másnak nem engedi át,** azt maga használja, és ennek során eleget tesz a földhasznosítási kötelezettségének, továbbá vállalja, hogy a termőföldet a tulajdonszerzés időpontjától számított 5 évig - a (3) bekezdésben meghatározott esetek kivételével - más célra nem hasznosítja, egyúttal elismeri, hogy tájékoztatást kapott eljáró ügyvédtől arról, **hogy nem minősül a használat átengedésének,** ha a föld használatát földművesnek minősülő **közel hozzátartozója,** vagy legalább egy éve legalább 25 %-ban tulajdonában, vagy közeli hozzátartozójának legalább egy éve legalább 25 %-ban tulajdonában álló mezőgazdasági termelő szervezet, vagy olyan családi mezőgazdasági társaság, amelyben tag javára engedi át a földforgalmi törvény 13. § (2) bekezdésében foglaltak szerint,

- a földforgalmi törvény 14. § (1) és (2) bekezdésében foglaltaknak megfelel, azaz **nincs** a földhasználatért járó ellenszolgáltatásnak teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb **tartozása,** továbbá, hogy vele szemben a jelen jogügylettel történő szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött,

- az ingatlan nyilvántartásról szóló 2021. évi C. törvény végrehajtásáról szóló 179/2023. (V.15.) Korm. rendelet 42. §-ára figyelemmel részarány-tulajdonnal nem rendelkezik, továbbá a földforgalmi törvény 16. § (4) bekezdése szerint részarány-tulajdonnal sem rendelkezik.

10. A Szerződő Felek ezennel kijelentik, hogy jelen okiratba foglalt ügyleti akaratuk - a termőföld megszerzésére vonatkozó jogszabályi rendelkezésekkel összhangban - úgynevezett vételi ajánlatnak is minősül. A felek tudomásul veszik, hogy az adásvételi szerződést a felek aláírásától számított 8 napon belül a mezőgazdasági igazgatási szerv részére meg kell küldeni jóváhagyás céljából. Ha az előzetes vizsgálat eredményeként a mezőgazdasági igazgatási szerv nem tagadja meg az adásvételi szerződés jóváhagyását, akkor végzésben megállapítja a szerződés közzétételre való alkalmasságát és hivatalból elrendeli a szerződés közzétételét. A mezőgazdasági igazgatási szerv a döntését közli az eladókkal, az adásvételi szerződés szerinti vevővel, valamint az adásvételi szerződést megküldi a föld fekvése szerinti illetékes települési önkormányzat jegyzőjének. A jegyző hirdetményi úton közli az adásvételi szerződést a törvényen vagy megállapodáson alapuló elővásárlási jog jogosultjaival. Az elővásárlásra jogosultak 30 napos jogvesztő határidőn belül tehetnek az adásvételi szerződésre elfogadó jognyilatkozatot.

[3]

Az ügyvédi tevékenységről szóló 2017. évi LXXVIII. törvény 43. § (4) bekezdése alapján a felek minden oldalon levő kézjegye mellőzhető, ha a papíralapú okirat lapjait az ellenjegyző ügyvéd úgy fűzi össze, hogy az az okirat sérelme nélkül ne legyen megbontható.





Dr. Fodor Enikő

egyéni ügyvéd

11. Eladók a személyi jövedelemadó törvény irányadó szabályairól, Vevő a vagyonszerzési illetékről, illetve az idevonatkozó eljárásról tájékoztatást kaptak, amelyet tudomásul vettek.

12. A szerződésben nem szabályozott kérdések tekintetében a Polgári Törvénykönyv idevonatkozó szakaszai, a földforgalmi törvény, valamint a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvénnyel összefüggő egyes rendelkezésekről és átmeneti szabályokról szóló 2013. évi CCXII. törvény rendelkezései az irányadók.

13. Együttesen jelen lévő Szerződő Felek ezennel az adásvételi szerződés aláírásával megbízzák Dr. Fodor Enikő egyéni ügyvédet (székhely: 7100 Szekszárd, Arany János utca 23-25., KASZ száma: 36085249) ezen adásvételi szerződés megszerkesztésére, ellenjegyzésére, valamint meghatalmazzák az adásvételi szerződés jóváhagyásával kapcsolatban a tulajdonjog változással összefüggésben a Tolna Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztálya Földhivatali Osztály 5. (Szekszárd), valamint a NAV illetékes Tolna Vármegyei Adó- és Vámigazgatósága Adóigazgatási Osztálya előtti illetékkel kapcsolatos eljárásokban a jogi képviselő ellátásával az ügyvédi törvény szerint azzal, hogy a jogi képviselő nem terjed ki a NAV esetleges helyszíni eljárásra vonatkozó végzés átvételére és a helyszíni eljáráson a Vevő jogi képviselőnek ellátására. Alulírott, Dr. Fodor Enikő egyéni ügyvéd nyilatkozom, hogy a megbízást elvállalom, a meghatalmazást elfogadom.

14. Felek az ügyvédi megbízás szempontjából a jelen szerződésben foglaltak ügyvédi tényvázlatnak is tekintik. Szerződő felek személyi adataikat személyes okmányaikkal igazolják, kijelentve, hogy azok teljesek és valósak, azonosításuk az eljáró ügyvéd által megtörtént. Az eljáró ügyvéd a személyes adatokat az idevonatkozó jogszabályoknak megfelelően kezeli. A szerződő felek a szerződés aláírásával hozzájárulnak ahhoz, hogy az okiratszerkesztő ügyvéd a 2017. évi LIII. törvény (Pmt.) valamint az 14/2018. (VI. 25.) MÜK szabályzatban foglalt kötelezettségének eleget téve, személyazonosító okmányaikat lefénymásolja és adataikat a jelen szerződés szerkesztése, valamint a földhivatali bejegyzési eljárás során felhasználja. A Szerződő Felek a jelen szerződés aláírásával tanúsítják továbbá, hogy az eljáró ügyvéd tájékoztatta őket a személyazonosság ellenőrzése céljából, módjáról és tartalmáról, az ügyvédi közreműködés megtagadásának kötelezettségéről, a MÜK szabályzatban megjelölt bejelentési kötelezettségről, valamint az ellenőrzés során megismert adatok kezeléséről.

15. Szerződő Felek kijelentik, hogy a szerződés teljesíthetősége érdekében egymással együttműködnek és az ehhez szükséges nyilatkozatokat, esetleges szerződésmódosításokat haladéktalanul megteszik.

16. A szerződő felek kijelentik, hogy ezen szerződést befolyásmentesen, szabad akaratukból kötötték, annak tartalmában nem tévedtek, és a szerződés megkötésére, aláírására senki sem bírta rá egyikőjüket sem, jogellenes fenyegetéssel, illetve tisztességtelen befolyással. Az 6 számozott oldalból és 16 pontból álló adásvételi szerződést alulírott szerződő felek elolvasás után, mint akaratuknak mindenben megfelelőt az okiratszerkesztő és ellenjegyző ügyvéd jelenlétében 8 eredeti példányban helybenhagyólag saját kezűleg írják alá és elismerik, hogy a szerződés 1-1 eredeti példányát az okiratszerkesztő ügyvédtől átvették.

A szerződés 4 példánya (köztük 1 példány biztonsági okmányon szerkesztett) kerül a közzétételi kérelemmel benyújtásra a Tolna Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztályához, 1 példány okirat a készítő és ellenjegyző ügyvédnél marad.

Kelt Szekszárdon, 2026. október 1. napján

Bodzási Judit Katalin és Bodzási Beáta
eladók

Pálesz Júdit
vevő

Ellenjegyeztem és Szerkesztettem: Szekszárdon, 2026. október 1. napján: dr. Fodor Enikő ügyvéd – irodája székhelye: 7100 Szekszárd, Arany János utca 23-25. KASZ száma: 36085249

[4]

Az ügyvédi tevékenységről szóló 2017. évi LXXVIII. törvény 43. § (4) bekezdése alapján a felek minden felelősen mellőzhető, ha a papíralapú okirat lapjait az ellenjegyző ügyvéd úgy fűzi össze, hogy az az okirat sérelme nélkül ne legyen megbontható.

DR. FODOR ENIKŐ
egyéni ügyvéd
KASZ:36085249
7100 Szekszárd, Arany János utca 23-25.
Tel: +36-80/966-6866
Fax: +36-80/966-6866
E-mail: drfodoreniko@gmail.com

